



#0001004405

## BALKONWOHNUNG IN GRÜNROHELAGE IM ERSTBEZUG!

2135 Neudorf im Weinviertel



Kaufpreis: 309.990,00 €

Nutzfläche: 97,63 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Dieses wunderschöne Bauprojekt in Neudorf im Weinviertel, entsteht in einer sehr ruhigen und grünen Lage.

Einen schöneren Ausblick aus dem neuen Zuhause kann man sich kaum vorstellen – direkt auf den Teich – besser geht es nicht.

Hier entstand kürzlich ein Wohnhaus mit 4 Wohnungen. Eine Wohnung im Obergeschoß ist noch frei:

Top 4 (4 Zimmer):

97,63 m<sup>2</sup>, Balkone gesamt 20,82 m<sup>2</sup>

VERKAUF AN ANLEGER IST MÖGLICH (anderer Preis)!

Die Wohnung wird belagsfertig, jedoch komplett weiß ausgemalt übergeben. Die Beheizung und Kühlung erfolgt über eine zentrale Luft-/Wasserwärmepumpe und wird mittels Fußbodenheizung/Deckenheizung verteilt.

Jede Wohnung verfügt über ein Badezimmer, einen Abstellraum, ein WC, eine Wohnküche, 2 Balkone und einen Stellplatz.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2023
Heizung	Fußbodenheizung
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Nutzfläche	97,63 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	20,82 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	21.05.2021
Gültig bis	20.05.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	28,70
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,65
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Balkone	2



**MERKMALE**

Alterskategorie

Neubau





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	309.990,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	224,55 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	224,55 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	309.990,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

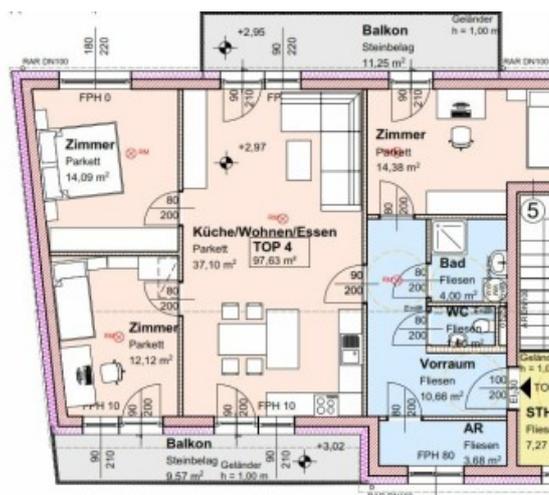
Die Wohnung befindet sich direkt am Teich, welcher zu jeder Jahreszeit zu genießen ist. Egal ob im Winter zum Eislaufen oder im Sommer zum Baden/Entspannen - die schöne Natur ist hier vielfältig nutzbar.

Folgende Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung:  
Gasthäuser, Sportplatz, Zapfenteich, Bank, Supermarkt, Tankstelle etc.

Mit dem Auto fährt man ca. 10 Minuten nach Laa an der Thaya und 20 Minuten nach Mistelbach.



### GALERIE



"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at



**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewertung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

